

## **Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)**

**Sapi'i**

Pascasarjana IAIN Samarinda  
[Muhmmadsyafii980@gmail.com](mailto:Muhmmadsyafii980@gmail.com)

**Agus Setiawan**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Samarinda  
[agussetiawan160981.as@gmail.com](mailto:agussetiawan160981.as@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Having your own home is the dream of all people, even being the basic human needs that must be met. But most people cannot afford to buy with cash to buy in installments or credit and the bank Muamalat itself, provided a variety of KPRS that can be selected according to the needs and interest free. Having your own home is no longer a difficult one, because there are the housing loans granted by banks commonly called mortgage (KPR). Bank Muamalat was present meet the demand of people with the name Residential Syariah financing from Bank Muamalat is a financing facility for residential property in accordance with Islamic principles. That needs with of the community in the ownership of the house in installment and in accordance with Islamic principles. The purpose of this study to determine Factors Influencing the Customer in choosing a mortgage with Akad Murabaha Financing. This study concluded that the factors Customers Choose Akad Murabaha Financing mortgages with Religion is a factor, Factor Location Factor, Friends, Ad Factors, Economic Factors, Care Factor.*

### **PENDAHULUAN**

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya

pangan dan pakain yang dibutuhkan manusia tetapi juga rumah. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun

hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah beraktivitas diluar rumah (Taqdir: 2011,459). Oleh karena itu manusia sangat menginginkan rumah yang nyaman dan indah.

Saat ini semakin banyaknya pembangunan pembangunan dan lahan kosong yang semakin sedikit. (artikel: <http://www.housing-estate.com> sehingga membuat harga lahan tanah setiap tahunnya semakin mahal, selain itu bahan-bahan bangunan yang juga ikut mahal, seiring meningkatnya kebutuhan dan berkurangan persediaan. Www.(MuamalatBank:2014:03)

Hadirnya pembiayaan (KPR) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, untuk mempunyai sebuah rumah membutuhkan dana yang besar, Bagi sebagian kalangan membeli rumah secara tunai terasa mudah. Tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai. Sehingga mereka lebih memilih membelinya dengan cara mencicil atau yang biasa dikenal dengan namanya kredit. Untuk bisa memiliki rumah dengan cara kredit tentu saja diperlukan pihak sebagai perantara yang dapat memberikan sarana tersebut. (Rivai: 2011,387).

Untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit maka peran perbankan sangat dominan digunakan, dan perbankan memiliki

fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat. (Rivai: 2011,388). Oleh karena itu bank disebut sebagai lembaga *intermediary*, artinya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang, begitu juga dengan bank Syariah, bank syariah berfungsi sebagai lembaga *intermediary*, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional bank Syariah. (Muamalat Bank: 2014:03).

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan Produk-produk syariah, KPR syariah atau merupakan salah satu *alternative* bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya bank syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah adalah bank yang dalam mengoprasinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam, dimana dalam kegiatan perbankan (peyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah. (Muamalat Bank: 2014:03).

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah Konvensional adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Kalau KPR konvensional menggunakan sistem Bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan *instrumen* bunga dalam perhitungan angsuran dan dalam bank syariah tidak

dikenal istilah bunga atau *interest fee* melainkan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak terakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak mengenakan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (*fixed rate*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah. (Sutedi: 2009, 95)

Gencarnya produk KPR syariah tidak lepas dari kegiatan pemasaran dan promosi oleh pihak bank syariah. (Dini: 2014: 08). Rekomendasi para nasabah yang telah menggunakan produk syariah turut mempengaruhi pemilihan produk KPR syariah. Tentunya hal ini tidak lepas dari pengalaman baik yang dirasakan oleh para nasabah selama menggunakan produk KPR syariah. Biaya administrasi yang dibebankan kepada nasabah serta pelayanan dari para staff bank syariah turut mempengaruhi keputusan nasabah terhadap pemilihan KPR syariah dan kemudahan untuk mengjangkau bank syariah (lokasi) di wilayah para nasabah tinggal juga memberi pengaruh terhadap pemilihan bank syariah.

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi suatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank Muamalat pun hadir memenuhi permintaan masyarakat dengan nama pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Muamalat adalah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian sesuai dengan prinsip syariah.

Bank Muamalat sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia juga mengeluarkan produk pembiayaan hunian syariah sebagai salah satu produk andalannya. Dengan adanya kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan rumah dengan cara cicilan dan sesuai dengan prinsip Islami. (MuamalatBank: 2014:03).

Dengan adanya fenomena kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan rumah dengan cara cicilan dan sesuai dengan prinsip Islami, maka peneliti tertarik untuk mengangkat dalam sebuah penelitian dengan judul di atas. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR iB Muamalat, Pada Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang.

## METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode Deskriptif Kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu nasabah dan pihak Bank, data sekunder yaitu data-data dan buku-buku, yang berkaitan dengan sumber bahan yang diteliti dan informasi yang diperoleh dari dokumentasi yang ada pada Bank Muamalat Tbk, yang berkaitan dengan masalah penelitian.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah peneliti meneliti secara mendalam tentang faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR iB Muamalat, Pada Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang, maka data yang

telah diperoleh sebagaimana yang terdapat pada hasil penelitian, maka selanjutnya dilakukan analisis data guna memperoleh penafsiran dan penjelasan seperlunya guna memperoleh gambaran keadaan yang sebenarnya dari

objek-objek penelitian ini. Selanjutnya untuk mempermudah dalam memberikan uraian maka akan disajikan tabel tersebut : Tabel Faktor yang mempengaruhi Nasabah dalam memilih KPR Syariah;

**Tabel I**  
**Faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Memilih (KPR) Syariah**

No	Nama	Agama	Lokasi	Tema	Ikla	Ekono	Pelayanan
1	Bapak Syamsudin	Ya	Ya	Ya	Tidak	Tidak	Ya
2	Bapak sugianto	Ya	Tidak	Tidak	Ya	Ya	Ya
3	Ibu Saidi	Ya	Ya	Ya	Tidak	Ya	Tidak
4	Hernawati	Tidak	Ya	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
5	Ibu Tika	Ya	Ya	Tidak	Tidak	Ya	Ya
6	Ibu Riqri	Ya	Tidak	Ya	Tidak	Ya	Ya
7	TN	Ya	Tidak	Tidak	Ya	Ya	Ya
8	Ibu Ekawati	Ya	Tidak	Tidak	Ya	Ya	Ya
9	Bapak Irfan	Ya	Tidak	Ya	Tidak	Tidak	Ya
10	TN	Ya	Tidak	Ya	Tidak	Ya	Ya

a. Faktor Agama

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui alasan yang mendasari nasabah memilih KPR iB Muamalat, yang memilih sebanyak 9 responden menyatakan karena bebas bunga. Dalam memilih KPR iB Muamalat mempertimbangkan prinsip Syariah. Dari sini dapat disimpulkan

bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah memilih KPR iB Muamalat yaitu faktor agama yaitu bebas dari bunga.

Pendapat Bapak Syamsudin tentang faktor Agama, mengenai Bank Muamalat yang tidak memakai sistem bunga; (Syamsudin: 2014, 09).

*“Dalam bank Muamalat tidak memakai sistem bunga melainkan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga*

*dianggap riba. kalau KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR Syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran”.*

Pendapat Ibu Saidi tentang faktor Agama, Bank Muamalat yang tidak memakai sistem bunga; (Saidi: 2014, 09).

*“Dalam bank muamalat tidak dikenal istilah bunga melainkan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba sesuai dengan ayat Al-Quran yang menjelaskan tentang larangan riba.”*

Adapun larangan riba dalam Islam dijelaskan dalam Al Qur'an yaitu ;

*“Dan sesuatu Riba (tambahan) yang kamu berikan agar Dia bertambah pada harta manusia, Maka Riba itu tidak menambah pada sisi Allah. dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) Itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).” (QS Ar-Ruum 30:39) (Al-Qur'an dan Terjemahnya: 647).*

*”Dan disebabkan mereka memakan riba, Padahal Sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.” (QS An-Nisaa 4:161). (Al-Qur'an dan Terjemahnya: 150).*

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda[228]](Mushthafa: 1987, 97-99)dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat*

*keberuntungan.”(QS Ali-Imran 3:130). (Al-Qur'an dan Terjemahnya: 97).*

*“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174](Mushthafa: 110-111).tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”( QS Al-Baqarah 2:275). (Al-Qur'an dan Terjemahnya: 69)*

*“Allah memusnahkan Riba dan menyuburkan sedekah. dan Allah tidak menyukai Setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa.” QS Al-Baqarah 2:276). (Al-Qur'an dan Terjemahnya :69)*

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.” QS Al-Baqarah 2:278).(Al-Qur'an dan Terjemahnya69).*

#### b. Faktor Lokasi

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui nasabah yang memilih KPRiB Muamalat, sebanyak 4 responden menyatakan karena faktor lokasi. Dengan adanya lokasi Bank Muamalat yang berada di daerah Samarinda

Seberang dapat mempengaruhi nasabah memilih KPRiB Muamalat.

Pendapat Ibu Tika mengenai faktor lokasi. (Tika: 2014,08).

*“Lokasi kantor Bank Muamalat dan rumah saya sangat berdekatan oleh sebab itu saya memilih KPR di Bank Muamalat, karena lokasi kantornya dekat sehingga saya sangat mudah melakukan pembiayaan KPR.”*

Pendapat Ibu Hernawati mengenai faktor lokasi. (Hernawati: 2014, 09).

*“Lokasi Dengan adanya lokasi cabang Bank Muamalat di kota samarindaseberang.memberikan kemudahan untuk melakukan transaksi pembiayaan KPR iB Muamalat. Inilah yang mempengaruhi saya mengambil KPR muamalat di Bank Muamalat.”*

#### c. Faktor Teman

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui memilih KPR iB Muamalat sebanyak 5 responden menyatakan karena faktor teman. Dari sini dapat dilihat teman juga dapat memberikan pengaruh terhadap pengambilan keputusan untuk menggunakan pembiayaan KPR di Bank Muamalat. Menurut Philip Kotler. (Kotler: 221-222). Seseorang akan memberikan pengaruh baik langsung maupun tidak langsung terhadap sikap dan perilaku seseorang dalam pengambilan keputusan.

Pendapat ibu saidi tentang faktor teman. (Saidi: 2014, 09).

*“Saya mengetahui KPR bank muamalat karena adanya informasi yang diberikan oleh teman sehingga saya mengetahui, adanya KPR muamalat.”*

Pendapat syamsudin mengenai faktor teman. (Syamsudin:2014, 09).

*“Teman dapat mempengaruhi pengambilan keputusan, karena adanya informasi yang diberikan oleh teman sehingga saya mengetahui, adanya KPR muamalat, sehingga saya memilih KPR di Bank Muamalat”.*

#### d. Faktor Iklan

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui yang memilih KPRiB Muamalat, sebanyak 3 responden menyatakan karena faktor iklan. Dengan adanya tayangan di iklan televisi dapat memberikan pengaruh terhadap pengambilan keputusan untuk menggunakan pembiayaan KPR di Bank Muamalat.

Pendapat pak sugiyanto mengenai faktor iklan(Sugiyanto: 2014, 09).

*“Faktor iklan, Saya mengetahui adanya KPR dibank muamalat, karena saya melihat adanya tayangan di televisi mengenai KPR iB Muamalat sehingga saya tertarik untuk mengambil KPR di Bank Muamlaat.”*

#### e. Faktor Ekonomi

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui yang memilih KPRiB Muamalat sebanyak 7 responden menyatakan karena faktor ekonomi. Dari sini dapat dilihat margin tetap dan kepastian nilai angsuran selama masa pembiayaan, mempengaruhi terhadap pengambilan keputusan untuk menggunakan pembiayaan KPR di Bank Muamalat.

Pendapat Ibu Tika mengenai faktor Ekonomi (Tika: 2014, 08).

*“Jangka waktu pembiayaan, di Bank Muamalat memberikan dengan jangka waktu yang cukup panjang, Bank Muamalat tidak akan mengenakan pinalti.karena harga KPR itu sudah ditetapkan sejak awal (kesepakatan).”*

Pendapat pak sugiyanto mengenai faktor ekonomi (Sugiyanto: 2014, 09).

*“Jangka waktu pembiayaan, Ketika kita ingin melunasi pembiayaan yang kita lakukan di Bank Muamalat sebelum jatuh tempo, kita tidak akan dikenakan pinalti, disebabkan harga KPR itu sudah ditetapkan sejak awal ketika kita melakukan (kesepakatan) dan yang lebih penting masalah margin tetap dan kepastian nilai angsuran selama masa pembiayaan”.*

f. Faktor Pelayanan

Berdasarkan tabel di atas diketahui yang memilih KPRiB Muamalat sebanyak 8 responden menyatakan karena faktor pelayanan. Dari sini dapat dilihat pelayanan yang baik dan cepat dapat mempengaruhi terhadap pengambilan keputusan untuk menggunakan pembiayaan KPR di Bank Muamalat.

Menurut philip Kotler. Pelayanan. (Kotler: 223). Pelanggan atau nasabah akan merasa puas bila mendapatkan pelayanan yang baik dan sesuai yang diharapkan.

Pendapat Pak Syamsudin mengenai faktor pelayanan (Sugiyanto: 2014, 09).

*“Pelayanan KPR iB muamalat yang ramah dari pihak staf marketing membuat yakin untuk melakukan pembiayaan perumahan di bank Muamalat. Untuk pelayanan KPR iB muamalat yang ada di bank muamalat membantu menyiapkan apa yang kita perlukan, kemudian pelayanannya sangat mudah dan cepat.”*

Pendapat pak sugiyanto mengenai faktor pelayanan(Sugiyanto: 2014, 09).

*“Untuk pelayanan KPR iB Muamalat yang ada di Bank Muamalat sangat membantu ketika kita akhir bulan ada mulakukan pembayaran, maka staff marketing mengingatkannya, dan dibagian biaya administrasinya yang terjangkau, kemudian pelayanan sangat baik oleh pihak marketing membuat saya yakin dengan saya memilih KPR di Bank Muamalat.”*

## PENUTUP

### Kesimpulan

KPRiB Muamalat yaitu KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank-bank untuk membiayai pembelian rumah yang siap huni yang sesuai syariat Islam. Adapun Akad yang digunakan dalam mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB yaitu akad *Murabahah*.

KPRiB Muamalat dengan operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan jasa simpanan yang berbedadangan KPR Konvensional yang dalam operasionalnya menetapkan sistem bunga sedangkan KPR Muamalat tidak memakai sistem bunga melainkan bagi hasil.

Dari hasil penelitian yang di lakukan maka dapat di simpulkan sebagai berikut; Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRiB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor Agama, Faktor Lokasi, Faktor Teman, Faktor Iklan, Faktor Ekonomi dan Faktor Pelayanan.

## DAFTAR PUSTAKA

Dapertemen Agama RI.1994. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo.

- Mushthafa, Ahmad. 1987. *Tafsir Al-Maraghi*. CV. Toha PUTRA Semarang.
- Rivai, Veithzal. 2011. *Islamic Transaction Law in Business*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Perbankan Syariah, Tinjauan beberpa segi hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Taqdir, Meity. 2011. *Kamus Bahasa Indonesian Untuk Pelajar*. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan.
- Cara Mudah Memahami dan memilih KPR, “artikel diakses pada 16 agustus 2014 dari <http://www.housing-estate.com> www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa\_KPR, tanggal akses 26 maret 2014 .